

-----  
 Bebauungsplan:

GEWERBEGEBIET S C H E L M E N G R U B E  
 -----

TEXTTEIL

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |  |  |
|--|--|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung<br/>         BauGB § 9 Abs.1/1<br/>         Bau NVO § 8</p>    | <p>"GE" Gewerbegebiet<br/>         Die Ausnahmen des §8 Abs.3<br/>         Satz 1, BauNVO werden Bestand-<br/>         teil des Bebauungsplanes.</p> <p>Teilfläche GE 1<br/>         Immissionswirksamer, flächen-<br/>         bezogener Schalleistungspegel (Lw")<br/>         tagsüber/nachts 76 dB(A)/61 dB(A)</p> <p>Teilfläche GE 2<br/>         Immissionswirksamer, flächen-<br/>         bezogener Schalleistungspegel (Lw")<br/>         tagsüber/nachts 64 dB(A)/49 dB(A)</p> <p>Teilfläche GE 3<br/>         Immissionswirksamer, flächen-<br/>         bezogener Schalleistungspegel (Lw")<br/>         tagsüber/nachts 64 dB(A)/49 dB(A)</p>   |
| <p>2. Maß der baulichen Nutzung<br/>         BauGB § 9 Abs.1/1<br/>         BauNVO §§16-20</p> | <p>Grundflächenzahl GRZ 0.7</p> <p>8.5 m = maximale Traufhöhe bei<br/>         geneigten Dächern bzw max.<br/>         Gebäudehöhe bei Flachdächern;<br/>         gemessen beim einzelnen Gebäude<br/>         vom tiefsten Punkt der überbauten<br/>         Fläche (natürliches Gelände) bis<br/>         Oberkante Dachrinne bzw.<br/>         Oberkante Attika.</p> <p>6.5 m = maximale Traufhöhe bei<br/>         Gebäuden im Sinne des § 8<br/>         Abs.3/1 - soweit die Wohnungen<br/>         nicht im Betriebsgebäude unter-<br/>         gebracht werden.<br/>         Gemessen beim einzelnen Gebäude<br/>         vom tiefsten Punkt der überbauten<br/>         Fläche (natürliches Gelände) bis<br/>         Oberkante Dachrinne bzw.<br/>         Oberkante Attika.</p> |

-----  
Bebauungsplan:

GEWERBEGEBIET S C H E L M E N G R U B E  
-----

3. Überbaubare Grundstücksfläche  
BauGB § 9 Abs.1/2  
BauNVO § 23
- Baugrenzen festgelegt durch  
Eintrag in der Bebauungsplan-  
zeichnung
4. Nebenanlagen  
BauGB § 9 Abs.1/4  
BauNVO §14/1 und 14/2
- Nebenanlagen im Sinne von  
§ 14 BauNVO sind auf den nicht  
überbaubaren Grundstücksflächen  
nicht zulässig. Die der  
Versorgung mit Elektrizität,  
Wasser, Abwasser, Gas, Telefon,  
dienende Nebenanlagen sind als  
Ausnahme zugelassen.

-----  
Bebauungsplan:GEWERBEGEBIET S C H E L M E N G R U B E  
-----TEXTTEILII. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform/Dachneigung      Zulässige Dachformen:  
     Art. 91 BayBO              Satteldach mit einer Dachneigung  
                                     zwischen 10° - 25°  
                                     Pulldach mit einer Dachneigung  
                                     zwischen 10° - 25°  
                                     Flachdach
2. Fassadengestaltung        Fassadenflächen und Dachflächen aus Metall  
     Art. 91 BayBO              (Trapezbleche aus Aluminium oder verzinktem Blech)  
                                     sind in gedeckten Farbtönen auszuführen.
3. Immissionsschutz         In den Gewerbegebietsflächen G1 - G3 sind nur solche  
                                     Betriebe und Aktivitäten zulässig deren immissions-  
                                     wirksames, flächenhaftes Emmissionsverhalten, die  
                                     in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, flächen-  
                                     bezogenen Schalleistungspegel Lw" nicht überschreiten.

Teilfläche	Lw" in dB(A) tagsüber/nachts
GE 1	76 / 61
GE 2	64 / 49
GE 3	64 / 49

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, daß die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen der benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Betrieben führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 vor den Fenstern von schutzwürdigen Räumen nachweist. Der Hinweis, daß bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenster, ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, muß zur besonderen Sorgfalt bei der Orientierung von Schlafräumen führen.

-----  
 Bebauungsplan:

-----  
 GEWERBE G E B I E T S C H E L M E N G R U B E  
 -----

Bei Büros muß stattdessen nachgewiesen werden, daß in ihnen unter gleichen Vorraussetzungen der Beuteilungspegel innerhalb des Raumes 40 dB(A) nicht überschreitet.

Im gesamten Planungsbereich sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Die Begrenzung derartiger Emissionen ist auf ein, dem Stand der Technik, entsprechendes Mindestmaß zu bewerkstelligen. Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) sind zu beachten. Eine Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

4. Hofbefestigungen

Gewerbenebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen etc. sind mit wasserdurchlässigen Plastersteinen, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä in nicht versiegelter Bauweise herzustellen. Abweichend von der Forderung nach durchlässigen Gewerbeflächen sind Gewerbeflächen undurchlässig zu befestigen, wenn durch Lagerung von - mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigte Behälter - oder von anderen Gegenständen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann. Das Niederschlagswasser von diesen Flächen ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

5. Schmutzwasserentsorgung

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser ist über das gemeindliche Kanalsystem der Kläranlage zuzuführen.

6. Regenwasserentsorgung

Niederschlagswasser von Dachflächen ist dem Grundwasser zuzuführen. Niederschlagswasser von befestigten versiegelten Flächen ist der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen. Niederschlagswasser von nicht versiegelten Flächen ist großflächig zu versickern.

7. Hochwasserabfluß

Zwischen dem Rostelbach und der festgesetzten Baugrenze dürfen keine Aufschüttungen und den Wasserabfluß behindernden Einfriedungen vorgenommen werden. der Hochwasserabfluß muß sichergestellt sein.

7. Sichtfelder

Sichtdreiecke mit Maßzahlen; innerhalb des Sichtdreieckes an der Einmündung der Erschließungsstraße dürfen außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, Zäune, sowie stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

-----  
 Bebauungsplan:

GEWERBEGEBIET S C H E L M E N G R U B E  
 -----

8. Fassadenbegrünung Fassadenflächen ab 50 qm ungegliederter fensterloser Fläche sind zu begrünen. Bei Metallfassadenverkleidung sind geeignete Hilfskonstruktionen (Gitter, Spanndraht) anzubringen.  
 Pflanzenarten:  
 Clematis vitalba - Waldrebe  
 Lonicera caprifolium - Jellängerjelleber  
 Parthenocissus quinquefolia oder  
 tricuspidata - Wilder Wein  
 Hedera - Efeu  
 Polygonum - Knöterich (in Maßen)
9. Grundstückseinfriedung Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen mit ca 8-10 cm hohen Betonsockel und 2m hohen, grünstoffbeschichteten Maschendrahtzaun zulässig.
10. Grünflächengestaltung Die öffentlichen Grünflächen in unterschiedlicher Breite laut Planeintrag sowie die Grünflächen entlang den Erschließungsstraßen sind mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Vorschlagsliste:  
 Entlang den Erschließungsstraßen -  
 Hochstämme im Abstand von 12-18 m.  
 z.B Carpinus betulus - Hainbuche  
 Quercus - Eiche  
 Tilia cordata - Linde
- Im Bereich der gewässernahen Grünflächen (im nördlichen Bereich) ist folgende Artenauswahl festgesetzt.  
 Pflanzdichte: 1 Gehölz pro 2qm,  
 10 % Baumanteil  
 Salix caprea - Salweide  
 Salix alba - Silberweide  
 Salix viminalis - Korbweide  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Sambucus nigra - Holunder  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
 Alnus glutinosa - Schwarzerle  
 Prunus mahaleb - Weichselkirsche
- Der äußere südliche und östliche Rand des Gewerbegebiets soll insgesamt zu zwei Drittel bis drei Viertel seiner Länge in Gruppen bepflanzt werden. Die Tiefe der Gehölzgruppen hat mindestens drei Reihen zu betragen. Es soll eine optisch gefällige Mischung aus dichten Strauchgruppen - ohne Durchblick - Einzelbäumen und freien (Wiesen-)Flächen entstehen.

-----  
 Bebauungsplan:

-----  
 GEWERBEGEBIET S C H E L M E N G R U B E  
 -----

Pflanzdichte 1 Gehölz pro 2 qm,  
 10 % Baumanteil.  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Betula pendula - Birke  
 Corylus avellana - Haselnuß  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum - Liguster  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Crataegus monogyna - Weißdorn

Pflanzgebot auf den gewerblichen Bauflächen  
 (privates Pflanzgebot)

Bei Benutzung eines Grundstücks als Gewerbegrundstück ist je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum auf geeignetem Standort anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorschlagsliste:

Tilia cordata - Winterlinde  
 Quercus avium - Stieleiche  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Prunus avium - Vogelkirsche

Obstgehölz:

z.B. Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling,  
 Bohnapfel, Wettringer Taubenapfel,  
 Gute Graue-Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne,  
 Kronbirne, Bühler Frühzwetsche,  
 Oullins Reneklode, Schwäbische Weinweichsel,

11. Landwirtschaftliche  
 Emissionen und

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können Belästigungen (Geruch, Lärm, Staub) auf das Baugebiet einwirken. Diese Belästigungen sind zu dulden. Das Ausbringen von Gülle, Jauche, und Stallmist auf diese Flächen ist gestattet. Die hiervon ausgehenden Belästigungen sind zu dulden.

12. Planungsstatistik

Die überplante Fläche beträgt ca 5.0 ha  
 davon sind ausgewiesen  
 als Baufläche ca 4.1 ha  
 als Grünfläche ca 0.5 ha  
 als Verkehrsfläche ca 0.4 ha